



# Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat

09.5281.02

FD/P095281  
Basel, 4. November 2009

Regierungsratsbeschluss  
vom 3. November 2009

## **Interpellation Nr. 75 Annemarie Pfeifer betreffend Landverkauf an die Gemeinde Riehen im Moostal**

(Eingereicht vor der Grossratssitzung vom 14. Oktober 2009)

„Zurzeit wird der Kauf von kantonseigenem Land im Moostal durch die Gemeinde Riehen in den einwohnerrättlichen Kommissionen beraten. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel verkauft dabei gemäss gemeinderätlicher Vorlage rund 8000 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland zu einem Preis von CHF 680 pro m<sup>2</sup> an die Gemeinde Riehen. Dieser Preis entspricht der, den privaten Landeigentümern für ihr Abtreten von Land versprochenen Entschädigung und ist das Resultat harter und fairer Verhandlungen.“

Der Kanton hat aber als öffentliche Körperschaft neben der finanziellen Rendite noch andere Ziele als ein privater Verkäufer. Laut § 15.2 der Kantonsverfassung... „wirkt der Kanton auf die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und auf eine nachhaltige Entwicklung hin, die den Bedürfnissen der gegenwärtigen Generation entspricht, aber zugleich die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnisse künftiger Generationen und ihre Möglichkeiten nicht gefährden, ihre künftige Lebensweise zu wählen.“

Genau in diesem Sinn hat der Riehener Souverän entschieden, als er die Grünerhaltung des Moostales beschloss. Der Kanton sollte die Ziele seiner eigenen Verfassung respektieren und damit auch ein Interesse am Schutz der wertvollen Ressource Boden in den Landgemeinden zeigen.

Auch auf dem Gebiet der Stadt Basel gibt es immer wieder Volksentscheide zur Freihaltung von Grünflächen. Falls diese Grünegebiete im Besitz des Kantons liegen, wie etwa das Areal des Landhofes, wird eine teilweise Grünerhaltung, wie vom Parlament beschlossen, für die Kantonsbevölkerung keine finanziellen Folgen haben. Der Kanton wird den Buchwert des Landes abschreiben, ohne spürbare Veränderungen für die Steuerzahrenden.

Nun sind auch die Riehener Einwohner gleichzeitig Kantonseinwohner und die kantonale Verfassung und deren Vorgaben sind für die Regierung auch bei Entscheidungen, welche die Landgemeinden betreffen, gültig. Es gilt auch hier den Grundsatz der Nachhaltigkeit vor finanziellem Gewinn zu berücksichtigen. Es stellt sich also die Frage, warum der Kanton mit seinen Landreserven unterschiedlich verfährt, wenn sie in Riehen oder in Basel liegen. Das landschaftlich wertvolle Moostal erhöht die Standortattraktivität von Riehen und damit auch diejenige des Kantons. Schliesslich zahlen gute Steuerzahler auch in Basel Steuern. Die Basler Bevölkerung hat ausserdem immer wieder bewiesen, dass sie Riehen landschaftlich schützen will, beispielsweise mit der Annahme der "Wieseinitiative".

Die vielfältigen Verflechtungen des Kantons als Landeigentümer, sowie als Planungs- und Rekursinstanz erfordern vom Kanton ein anderes Handeln als von privaten Grundeigentümern.

Bei der Umsetzung der Grünerhaltung des Moostales wäre deshalb zu erwarten gewesen, dass der Kanton das kantonseigene Land für einen symbolischen Preis hätte umzonen lassen, denn das Land "gehört" genauso den Riehenern Bewohnern wie denjenigen in der Stadt. Da die Riehener Einwohner auch Steuern an den Kanton bezahlen, wäre dies eine Gleichbehandlung mit den Kantonseinwohnern, die in der Stadt wohnen. Zurzeit wird das Geschäft "Kauf des nicht erschlossenen Baulands durch die Einwohnergemeinde" in den zuständigen einwohnerrätlichen Kommissionen beraten und es ist noch Zeit vorhanden, für eine faire Geste gegenüber der grossen Landgemeinde. Dies könnte eine kommende Abstimmung positiv beeinflussen.

Deshalb erlaube ich mir die folgenden Fragen zu stellen:

1. Wie begründet die Regierung die Höhe des Verkaufspreises, welcher die verfassungsmässige Aufgabe der Nachhaltigkeit, die den Kanton leiten soll, in keiner Weise widerspiegelt? Die Formulierung von § 12 Abs. 6 des Finanzaushaltsgesetzes gewährt einen Ermessensspielraum: "Die Veräusserung von Vermögenswerten an Dritte erfolgt in der Regel zum Verkehrswert". Das bedeutet, dass Ausnahmen möglich sind! Der Kanton hat eine andere Verantwortung als private Käufer und kann und muss abwägen zwischen Gewinn und Landschaftsschutz.
2. Ist der Regierungsrat bereit - als Beitrag des Kantons an die Grünerhaltung des Moostals - die in seinem Besitz befindlichen Parzellen zum Buchwert oder wenigstens als eine Art Ökobonus, günstiger als die privaten Eigentümer an die Gemeinde Riehen abzugeben?
3. Falls dies nicht in Erwägung gezogen wird: sieht der Regierungsrat andere Möglichkeit, um ein Zeichen für den Landschaftsschutz zu setzen?
4. Der Kanton besitzt weitere grosse Landreserven im Riehener Gemeindebann. Welche Strategie verfolgt er mit diesem Land? Dient ein Teil davon im Rahmen der Nachhaltigkeit als Grünreserve? Wenn ja, welche Areale?

Annemarie Pfeifer“

Wir beantworten diese Interpellation wie folgt:

## Ausgangslage

Das Gebiet Moostal besteht aus dem Mittelfeld und der Langoldshalde. Das Mittelfeld umfasst ca. 60'000 m<sup>2</sup> Landfläche, wovon sich ca. ein Drittel im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel befindet. Es ist seit langer Zeit Baugebiet. In der Zonenplanrevision 1987 hat die Gemeinde Riehen das Gebiet der Wohnzone 2a zugewiesen, das Baugebiet in Folge aber nicht erschlossen. 1994 verfügte die Gemeinde einen Planungsstop und stellte die Erschliessungsplanung ein. Zwei Volksinitiativen verlangten im Jahr 2001 die Grünerhaltung des gesamten Moostals. Für das Mittelfeld wurde die Initiative in der Volksabstimmung vom 28. November 2004 angenommen und für die Langoldshalde der Gegenvorschlag des Gemeinderats. In Folge wurde das Mittelfeld aus der Bauzone entlassen und vom Einwohnerrat Riehen am 23.11.2005 „keiner Zone“ zugewiesen.

Alle betroffenen Grundeigentümer erhoben gegen dieses Vorgehen Beschwerde, welche vom Verwaltungsgericht gutgeheissen wurde. Gemäss Verwaltungsgericht haben die Grundeigentümer trotz des überwiegenden Interesses der Gemeinde Riehen an einer Auszonung

seit Jahren ein Recht auf Erschliessung des Baugebiets durch die Gemeinde. Einzelne Parzellen, die an bestehende Strassen angrenzen und damit bereits erschlossen sind, sollen im Baugebiet bleiben. Die Gemeinde soll ihre Planungspflicht wahrnehmen, über die Zonenzuweisung des Mittelfelds entscheiden und gegebenenfalls auszonen. Dies hätte dann gemäss Gerichtsentscheid eine Entschädigung der Eigentümer aus materieller Enteignung zur Folge.

Die Gemeinde Riehen hat aufgrund der geringen Erfolgschancen entschieden, in dieser Sache nicht ans Bundesgericht zu gelangen, sondern im Bestreben nach einer einvernehmlichen Lösung Vergleichsverhandlungen mit allen betroffenen Grundeigentümern aufzunehmen. Aus den Verhandlungen resultierte ein für alle Grundeigentümer einheitlicher Lösungsvorschlag. Er sieht vor, dass die Gemeinde das nicht baureife Bauland zu einem Preis kauft, welcher das Verfahrensrisiko und den Erschliessungsgrad berücksichtigt. Anschliessend definiert der Einwohnerrat die reduzierte Bauzone und sobald die entsprechende Zonenänderung rechtskräftig wird, kann das in der Bauzone verbleibende Gebiet erschlossen und zur Baureife gebracht werden. Anschliessend kann die Gemeinde das baureife Bauland wieder verkaufen. Durch dieses Vorgehen führt die Gemeinde Riehen den politischen Prozess autonom und das Riehener Stimmvolk kann über die Grösse der Bauzone entscheiden. Damit sind die Kosten für die Gemeinde kalkulierbar und die allenfalls späteren Erträge beeinflussbar.

Nachdem der Einigungsvorschlag der Gemeinde auf der Basis der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer von diesen im Grundsatz akzeptiert worden war, wurde ihnen ein konkretes Kaufangebot unterbreitet. Gleichzeitig erhielt der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt eine Anfrage des Gemeinderats der Gemeinde Riehen um politische und materielle Unterstützung beim Kauf der kantonseigenen Parzellen im Mittelfeld.

Im Interesse einer gemeinsamen Lösung ist der Kanton der Gemeinde Riehen im Lösungsforschungsprozess politisch entgegengekommen. Nur zwei Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel werden verkauft, drei weitere verbleiben im Eigentum der Einwohnergemeinde und werden Teil der Landschaftsschutzone. Durch den Einigungsvorschlag ist es möglich, auf ein langwieriges Rechtsverfahren zu verzichten und einen Teil der Bauzone in den nächsten Jahren zu erschliessen und zu bebauen. Die Ermöglichung von Wohnnutzung in einem Teil des seit mehr als zwanzig Jahren eingezogenen Baulands im Moostal ist im Interesse der Gemeinde Riehen und des Kantons, die beide eine aktive Bevölkerungsentwicklung brauchen. Der Regierungsrat hatte keinen Spielraum für eine weitere materielle Unterstützung der Gemeinde Riehen durch den Kanton und hat ihr dies mitgeteilt.

## Zu den einzelnen Fragen der Interpellation

1. **Wie begründet die Regierung die Höhe des Verkaufspreises, welcher die verfassungsmässige Aufgabe der Nachhaltigkeit, die den Kanton leiten soll, in keiner Weise widerspiegelt? Die Formulierung von § 12 Abs. 6 des Finanzhaushaltsgesetzes gewährt einen Ermessensspielraum: "Die Veräußerung von Vermögenswerten an Dritte erfolgt in der Regel zum Verkehrswert". Das bedeutet, dass Ausnahmen möglich sind! Der Kanton hat eine andere Verantwortung**

### **als private Käufer und kann und muss abwägen zwischen Gewinn und Landschaftsschutz**

Der Verkaufspreis wurde aufgrund einer Einschätzung aller Beteiligten, d.h. der Gemeinde Riehen und der Grundeigentümer festgelegt und berücksichtigt das Verfahrensrisiko und den Erschliessungsgrad. Er ist das Resultat fairer Verhandlungen, die stets gleiche Bedingungen für alle Grundeigentümer zum Ziel hatten. Mit Bezug auf die rechtsgleiche Behandlung aller Vertragspartner wehrt sich der Regierungsrat dagegen, dass nach Abschluss der Verhandlungen, die Bedingungen für den Kanton geändert werden sollen und er als einziger Vertragspartner schlechter gestellt wird.

Die Aufgaben des Kantons sind vielfältig und es müssen verschiedene Bedürfnisse befriedigt werden. Der Landschaftsschutz ist ein wichtiges Anliegen des Kantons Basel-Stadt und der Regierungsrat setzt sich dafür ein, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Erholungszonen zu gewährleisten. Ein weiteres wichtiges Bedürfnis ist attraktiver Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse in der Gemeinde Riehen und im Kanton. Der Regierungsrat setzt sich für eine aktive Bevölkerungsentwicklung ein. Ziel des Kantons ist es nicht, Gewinn aus seinen Landverkäufen zu erzielen, sondern einen sorgsamen Umgang mit seinen Ressourcen zu pflegen, welche die unabdingbare Grundlage für die Erfüllung seiner Aufgaben darstellen.

### **2. Ist der Regierungsrat bereit - als Beitrag des Kantons an die Grünerhaltung des Moostals - die in seinem Besitz befindlichen Parzellen zum Buchwert oder wenigstens als eine Art Ökobonus, günstiger als die privaten Eigentümer an die Gemeinde Riehen abzugeben?**

Der Kanton Basel-Stadt war an einer guten Lösung mit der Gemeinde Riehen interessiert. Die Verhandlungen zwischen Immobilien Basel-Stadt, weiteren Grundeigentümern und der Gemeinde Riehen verliefen konstruktiv und haben schliesslich zu einem konkreten Ergebnis geführt. Von mehreren Parzellen im Gebiet Mittelfeld, die sich Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel befinden, werden nur zwei an die Gemeinde Riehen verkauft. Drei weitere verbleiben im Eigentum der Einwohnergemeinde und bilden Teil des Landschaftsschutzgebiets. Diesem Ergebnis hat der Regierungsrat im Interesse der Gemeinde und des Kantons zugestimmt. Eine weitergehende materielle Unterstützung der Gemeinde Riehen durch den Kanton, indem der für alle Grundeigentümer gleich berechnete Kaufpreis für die Einwohnergemeinde der Stadt Basel tiefer angesetzt würde, ist aber für den Kanton nicht möglich. Dies begründet der Regierungsrat wie folgt:

Erstens basiert der Lösungsvorschlag der Gemeinde Riehen auf einer Lösung, die alle Grundeigentümer gleich behandelt. Es würde der Verfahrenslogik widersprechen, die Einwohnergemeinde der Stadt Basel als einzige Grundeigentümerin schlechter zu stellen. Zweitens befinden sich die Parzellen des Gebiets Mittelfeld im Finanzvermögen des Kantons Basel-Stadt. Der Verwendungszweck der Immobilien im Finanzvermögen ist durch das Finanzhaushaltsgesetz und die Immobilienstrategie für das Finanzvermögen klar eingegrenzt. Das Finanzvermögen und sein Verwendungszweck wird durch § 38 und §39 Finanzhaushaltsgesetz sowie die Rechtssprechung des Bundesgerichts definiert. Das Finanzvermögen dient nur mittelbar der Aufgabenerfüllung des Kantons, nämlich als Anlage zur Werterhaltung und zur Sicherung eines angemessenen Ertrags. Nach konstanter Rechtssprechung des Bundesgerichts zeichnet sich das Finanzvermögen dadurch aus, dass es ausschliess-

lich mit seinem Kapitalwert und seinen Erträgen dem Staat dient. Der Regierungsrat hat keinen Spielraum, Areale im Finanzvermögen unter dem Marktwert zu verkaufen.

### **3. Falls dies nicht in Erwägung gezogen wird: sieht der Regierungsrat andere Möglichkeit, um ein Zeichen für den Landschaftsschutz zu setzen?**

Der Landschaftsschutz ist ein wichtiges Anliegen des Kantons Basel-Stadt. Mit dem Kantonalen Richtplan wurde ein deutliches Bekenntnis zum Landschaftsschutz in Riehen gesetzt. Ein Grossteil des Gebiets Moostal sowie angrenzende Gebiete sind im Richtplan als Landschaftsschutzgebiete gekennzeichnet. Der Kanton Basel-Stadt ist Eigentümer mehrere Parzellen in diesem Landschaftsschutzgebiet.

Der Kanton ist aber auch daran interessiert, dass sich Riehen in Bezug auf weitere Kontexte hochwertig weiterentwickelt. Ein breites Wohnangebot für die vielfältigen Bedürfnisse der gesamten Bevölkerung bildet den Politikschwerpunkt Stadtwohnen des Regierungsrats. Auch Riehen soll sich an der Erstellung von neuem Wohnraum beteiligen und ein vielfältiges und attraktives Wohnangebot schaffen.

### **4. Der Kanton besitzt weitere grosse Landreserven im Riehener Gemeindebann. Welche Strategie verfolgt er mit diesem Land? Dient ein Teil davon im Rahmen der Nachhaltigkeit als Grünreserve? Wenn ja, welche Areale?**

Der Kanton hat seine Strategie mit dem behördlichen Richtplan 2009 kommuniziert. Areale im Eigentum des Kantons, die im Richtplan mit Landschaftsschutz gekennzeichnet sind, dienen als Grünreserve. Eingezone Areale im Finanzvermögen können nicht der Grünzone zugewiesen werden.

## **5. Zusammenfassung**

In der Kontroverse um das Moostal wird seit Jahren um eine Lösung gerungen, die sich mit den Anliegen der Gemeinde Riehen und der Grundeigentümer vereinbaren lässt. Aus den Verhandlungen resultierte ein Kaufangebot der Gemeinde Riehen an die Grundeigentümer, dem der Gemeinderat zugestimmt hat und das er den Grundeigentümern anschliessend unterbreitet hat. Dabei werden alle Grundeigentümer gleich behandelt.

Der Regierungsrat ist davon überzeugt, dass die vorliegende Lösung ein gutes Verhandlungsergebnis im Interesse aller Beteiligten darstellt und betrachtet es als grosse Chance, den schwierigen Rechtsstreit hiermit zu beenden. Der Regierungsrat hofft, dass auch die Gemeinde Riehen diese Meinung vertritt und dass sie der ausgehandelten Lösung zustimmen kann.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin  
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl  
Staatsschreiberin